

梅州市梅江区科工商务局文件

梅区科工商务〔2024〕5号

关于印发梅江区入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置办法（试行）的通知

梅州经开区管委会、各镇人民政府、街道办事处、区府直属和市属驻区有关单位：

经研究同意，《梅江区入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置办法（试行）》现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向我局反映。

梅州市梅江区科工商务局

2024年8月19日



梅江区入市集体经营性建设用地低效用地 认定和处置办法（试行）

为规范入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置行为，提升土地节约集约综合利用水平，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）以及《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》（梅市明电〔2023〕128号）等法律、法规、规章及上级文件精神，结合梅江区实际，制定本办法。

一、指导思想

遵循政府引导、市场取向、平等协商、规范运作的原则，坚持节约集约用地，强化入市集体经营性建设用地监管和低效用地盘活利用，促进城乡土地资源有序流动和高效集约配置，激活和释放产业发展新动能新空间，切实提高产业用地整体利用水平，为推动高质量发展提供坚实保障。

二、低效用地认定标准

将“固定资产投资”、“投资强度”和“开发投资总额”等指标作为硬性指标纳入《土地使用权出让（或出租、作价出资（入股））合同》及其《监管协议》，符合以下条件之一的，认定为低效用地：

(一)已动工开发建设用地面积超过应动工开发建设用地总面积的 1/3 且投资额超过总投资额的 25%，但在合同规定的建设工期结束时，仍未投产或未投入使用的。

(二)已投产或已投入使用，但“固定资产总投资”、“投资强度”和“开发投资总额”指标未达到合同规定，仍有调整利用空间的。

探索与农村集体经济组织共同监管的方式，将低效用地的认定条件和处置办法列入入市招标文件，明确写入合同，依法处置。

三、低效用地处置方式

被认定为低效用地的，应与土地使用权人协商一致，采取鼓励开发、重组共建、协议收回等措施落实盘活低效用地整改工作。整改期限最长不超过两年。结合实际情况对低效用地实行分类处置如下：

(一)原土地使用权人自主改造。未按合同规定期限完成建设，或者已投产但“固定资产总投资”、“投资强度”和“开发投资总额”等指标未达到合同规定要求，或者虽未造成土地闲置但仍有未按合同规定开发建设的土地，由企业自行追加投资实施开发建设再利用，限期落实整改。

(二)企业单位收购整合重组共建。因项目资金、预期效益等原因难以继续建设的用地，鼓励土地使用权人将土地转让给符合要求的项目使用。企业单位通过市场化收购方式，对低效用地收购后实行整合利用、集中建设，达到优化土地利用布局，提高土地资源利用率的效果。原土地使用权人在办理土地转让时，地

块开发投资额应达到 25%以上。

（三）政府主导盘活利用。各镇（街道）人民政府、区直各相关职能部门根据招商引资项目落地需要，引导符合相关条件的受让人（承租人）对低效用地依法进行受让或承租，对低效用地进行依法建设；或者由自然资源部门会同镇（街道）指导出让人（出租人）通过协商以协议方式收回部分或全部土地使用权，然后通过公开出让（出租）方式确定土地使用权人进行改造利用。

四、实施程序

成立梅江区入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置工作领导小组，成员由科工商务、自然资源、发改、统计、招商和企业服务中心等主管部门及相关镇（街道）组成。由领导小组统筹推进低效用地认定和处置相关工作。

（一）核查认定。对涉嫌低效的用地组织核查。对符合本办法低效用地认定标准的认定为低效用地。

（二）制订方案。根据核查情况，对存在低效用地问题的土地使用权人进行通知、约谈、提醒，告知情况，并进行充分沟通协商。以安全、环保、效益为底线，指导土地使用权人通过自主改造或重组共建等形式制定低效用地处置利用方案并签订相关协议书。

（三）处置利用。土地使用权人根据低效用地处置利用方案对低效用地进行改造开发利用实施整改。整改期限为两年，整改期满仍为低效用地的，由土地所有权人按物业评估价以挂帐方式有偿收回土地使用权。

五、职责分工

(一)梅江区入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置工作领导小组下设办公室(设在区科工商务局),牵头落实以下工作:

1、辖区内入市集体经营性建设用地低效用地的核查认定工作。

2、引导土地使用权人加快盘活利用低效用地,制定低效用地处置利用方案。

3、协调区直相关主管部门和镇(街道)推进落实低效用地处置利用具体实施各项工作等。

(二)根据各职能部门的职责和分工,明确各部门工作任务。

属地镇(街道)会同村(居)集体经济组织负责提供集体经营性建设用地入市相关合同、协议等资料;区发展改革局负责提供企业投资项目备案或核准文件以及项目投资总额、已投资额、能耗等相关资料;区统计局负责提供项目固定资产投资纳统等相关材料;区住房城乡建设局负责提供已办理建筑工程施工许可的建设项目施工许可办理信息;市自然资源局梅江分局负责对用地规划内容核实及做好政策宣传;区科工商务局负责低效用地的认定和处置工作,会同属地镇(街道)拟定低效用地处置方案;区招商和企业服务中心协助引入新的投资主体,通过合作共建等方式提升土地利用率;财政、税务、生态环境、市场监管、应急管

理、农业农村、文化广电旅游体育等主管部门按照职能分工结合实际工作需要负责协助做好低效用地认定和处置相关工作。

六、附则

（一）本办法由区科工商务局负责解释。

（二）本办法自 2024 年 9 月 19 日起施行，试行两年。国家和省、市对入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置另有规定的，从其规定。